Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, "Vor der Hardt", Gemarkung Deuz

Die Gemeinde Netphen beabsichtigt, das Gebiet zwischen Nahtweg und Nauholzer Weg, nördlich der vorhandenen Bebauung, mit einer Straße in Ost-Westrichtung zu erschließen, damit eine bessere Anbindung des Schulgebäudes und eine zusätzliche Wohnbebauung ermöglicht wird.

Aus dieser Planung ergibt sich die Notwendigkeit, den Bebauungsplan zu ändern. Die Festsetzung "Fläche für den Gemeinbedarf" für das Grundstück Nr. 1070 der Flur 2 in der Gemarkung Deuz soll in allgemeines Wohngebiet mit einer überbaubaren Grundstücksfläche umgewandelt werden, da eine Anbindung des Schulgeländes über dieses Grundstück an den Nahtweg nicht mehr erforderlich ist.

Damit die vorhandenen Versorgungsanlagen und die Zuwegung zu den rückwärtigen Privatgrundstücken gewährleistet ist, wird im südlichen Grundstücksbereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die Wasserversorgung kann aus der vorhandenen Anlage sichergestellt werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die Kanalisation mit Anschluß an das Klärwerk Deuz.

Die Festsetzungen wirken sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet arbeitenden und wohnenden Menschen aus.

Zur Realisierung des Änderungsgebietes wird ein gesetzliches Umlegungsverfahren nach dem BBauG nicht erforderlich. Die Kosten der Erschließung werden durch die Änderung nicht verändert.

Präambel

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 475)

§ 2 und § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 24.1.1985 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 (1 + 7) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Die grüne Begrenzungslinie der Verkehrsfläche gilt als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO ist Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Ziffer 6 (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) allgemein zulässig. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.
Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 2, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.
Garagen müssen im WA-Gebiet aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten. Soweit es die Geländeverhältnisse nicht anders zulassen, ist ein Abstand von 4,00 m vom befestigten Fahrbahnrand ausnahmsweise zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauwiche, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO außer Garagen sind nicht zulässig.

Sichtfläche
Im Bereich der Sichtfläche dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zur Höhe von 0,60 m über dem Fahrbahnrand errichtet werden.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) Geschoßflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o Offene Bauweise

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Gestaltungsvorschriften

SD 28 - 38 ° In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer von z. B. 28 - 38° Dachneigung zulässig.

Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen, Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschieferdeckungen zulässig. Garagen sind mit Flachdächern auszubilden. Dachgauben sind nicht zulässig. Wellasbestplatten sowie Kunstschiefereindeckungen müssen ebenfalls dunkel getönt sein. In Gebieten, in denen als Dachform "Satteldach" vorgeschrieben ist, ist auch für Garagen ein Satteldach zulässig.

TH ≤ 6,00 m Die Traufhöhen dürfen an der Talseite z. B. 6,00 m nicht überschreiten.

C. Sonstige Darstellungen

geplante neue Grundstücksgrenzen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Flurgrenze

vorhandene Gebäude

348 Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

vorgeschlagene Baukörperstellung

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage mit der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.

E. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 24.01.1985.

GEMEINDE NETPHEN 12 LKRS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer